PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHSFLÄCHE CEF

PLANZEICHNUNG TEIL A

# PLANZEICHNUNG M 1:1.000

Tabelle 1: Nutzungsschablone

| WA | GRZ | GFZ | Vollgeschosse | GH max. | Bauweise | max. WE je Grundstück |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,4 | 0,8 | II | 10,5 m | o | - |
| 2 | 0,4 | 0,8 | II | 10,5 m | o | 1 |
| 3 | 0,4 | 1,2 | (III) | 13,5 m | o | - |
| 3* | 0,5 | 1,5 | (III) | 13,5 m | o | - |
| 4 | 0,4 | 1,6 | (IV) | 16,5 m | o | - |
| 4* | 0,4 | 1,6 | (IV) | 16,5 m | o | - |
| 5 | 0,4 | 0,8 | II | 10,5 m | o, ED | 2 |
| 6 | 0,4 | 0,8 | II | 10,5 m | a | 2 |
| 7 | 0,3 | 0,6 | II | 10,5 m | o, E | 2 |

WA3*, WA4*: Wohnnutzung im EG nicht zulässig

## Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

**Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. §§ 16 ff. BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,4

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,8

max. GH 10,5 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z. B. 10,5 m

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(III) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Siehe auch Tabelle 1: Nutzungsschablone

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf - Kita

**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Rad- und Fußweg

V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (V)

LW — Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg (LW)

Mo — Zweckbestimmung Mobilitätsstation (MO)

Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung Versickerungsfläche

Zweckbestimmung Abfallentsorgung

**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Quartierspark

Zweckbestimmung Spielplatz

Private Grünfläche

z.B. P1 — Öffentliche Grünfläche, z.B. P1

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Flächenbezogene Maßnahmen

Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. M1 — Maßnahmenfläche, z.B. M1

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Zu erhaltender Baum

Anzupflanzender Baum

3 — Anzupflanzende Baumreihe, Mindestanzahl z.B. 3 Bäume

**Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GSt — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

**Flächen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissonschutzgesetz, hier: Lärmschutzwand

**Flächen zum Anpflanzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

z.B. (3) — Nummer des Plangebiets, z.B. WA 3

Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

FD — Flachdach

SD — Satteldach

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

**Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184, 188)

**Hessisches Wassergesetz** (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)

**Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellung**
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .....

**Frühzeitige Beteiligung**
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom ..... bis .....

**Offenlegung**
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom ..... bis .....

**Beschluss**
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am .....

Datum — Unterschrift

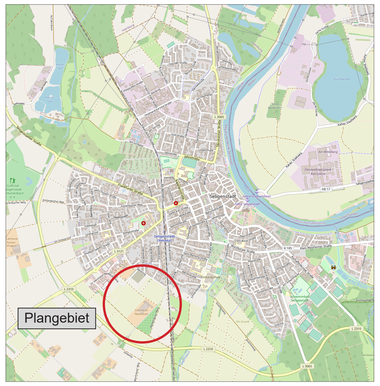
**Ausfertigung**
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Datum — Unterschrift

**Katasterstand**
Stand der Planunterlagen: .....

**Bekanntmachung**
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Datum — Unterschrift




# Stadt Seligenstadt

Stadtteil Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86
„Südwestlich des Westrings"
VORENTWURF

| | | | |
|---|---|---|---|
| Maßstab: | 1.000 | Entwurf.: | 09.09.2020 |
| Auftrags-Nr.: | | Geändert: | |


planquadrat
Eiffers Geskes Krämer Part G mbB
Architekten und Stadtplaner
BDA / DASL / dwb

architekten@planquadrat.com
www.planquadrat.com

Darmstadt
Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt
t +49 6151 - 81969 - 0

Frankfurt
Hansaallee 2
60322 Frankfurt am Main
t +49 69 - 9050273 - 0

Berlin
Alt-Moabit 96C
10559 Berlin
t +49 30 - 23321962 - 0